

BEBAUUNGSPLAN „JOSEFSTRASSE“

Frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Januar 2019

1. Planungsanlass

Die Stadt Rheinfelden liegt im trinationalen Agglomerationsraum Basel. Aufgrund der Grenzlage hat die Stadt ein großes Arbeitsplatzangebot bei gleichzeitig hohen Ein- und Auspendlerzahlen. Gegenwärtig ist der Wohnungsmarkt in Rheinfelden ausgelastet und die Wohnungsnachfrage nimmt weiter zu.

Die Stadt Rheinfelden ist bemüht nachfrageorientiert neuen Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Sinne des Leitmotivs Innenentwicklung vor Außenentwicklung wird im Siedlungsgebiet nachverdichtet und innerstädtische Flächen für den Wohnungsbau aktiviert.

Die Neuschaffung von Wohnbauflächen durch Umnutzung eines Stadions inmitten der Kernstadt an der Josef- und Kaminfegerstraße ist solch eine Maßnahme. Im Norden, Osten und Süden liegen Wohn- und Mischbauflächen. Im Westen liegen das Schulgelände und (schulische) Grünflächen. Dieser Standort ist vor allem für Familien mit Kindern durch Nähe zu Schul- und Freizeitmöglichkeiten geeignet. Die fußläufige Erreichbarkeit der Innenstadt ist ebenfalls gegeben.

Die Stadt Rheinfelden (Baden) beabsichtigt daher für das Gebiet „Josefstraße“ ein Bebauungsverfahren nach § 13a BauGB durchzuführen um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein neues Wohngebiet zu schaffen.

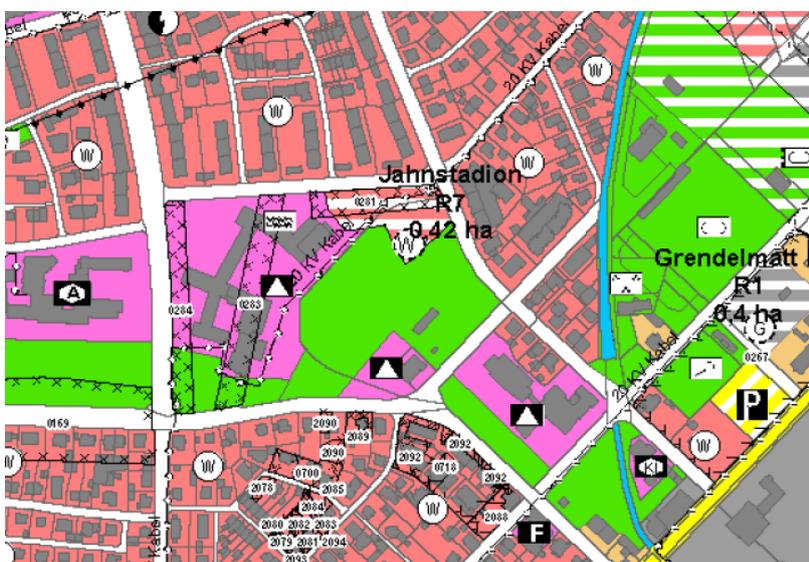
2. Regionalplan

Der Regionalplan stellt das Gebiet als Siedlungsfläche dar. Rheinfelden ist als Mittelzentrum ausgewiesen und dient somit der Deckung des gehobenen, spezialisierten Bedarfs des Mittelbereichs (Z 2.5.9 LEP 2002).

3. Flächennutzungsplan und Landschaftsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Rheinfelden (Baden) ist das Planungsgebiet als geplante Wohnbaufläche sowie als Grünfläche dargestellt. Der Bebauungsplan „Josefstraße“ gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, auch wenn die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes nicht exakt mit der Darstellung im FNP übereinstimmen. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge einer Berichtigung der aktuellen Planung angepasst.

Aus landschaftsplanerischer Sicht ist unter Beachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen die Fläche für eine Wohnbebauung geeignet und bevorzugt umzusetzen.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan, unmaßstäblich

Begleitend dazu wurde für die Freianlagen des Gesamtareals der Masterplan Schulcampus von W+P Landschaften Wöhrle und Partner entwickelt. Dieser sieht einen ca. 24 m breiten Abstand in Form einer schulischen Grünfläche (Bereich Naturerfahrung) von der Mensa zum nun für Wohnungsbau zur Verfügung stehenden Grundstück vor.

Die neue Mensa (Campus) öffnet sich mit ihrem Haupteingang nach Süden, der Vorplatz dient als Terrasse. Ein vielfältiges Wegenetz verbindet die Schulen, Sporthallen und Freianlagen. An der südöstlichen Ecke schlägt der Masterplan Stellplätze und einer Verschmälerung der Jahnstraße vor. Die Jahnstraße ist bereits für den Durchgangsverkehr gesperrt.



Masterplan Schulcampus, Vorentwurf Freianlagen, Quelle: W+P Landschaften, unmaßstäblich

Damit bildet der Masterplan Schulcampus die Basis für die Wohnbauentwicklung an der Ecke Kaminfeiger- und Josefstraße.

6. Städtebauliche Leitlinien und Gestaltungsplan

Die folgenden Rahmenbedingungen und Vorgaben sind Grundlage für die weitere städtebauliche Planung und den Gestaltungsplan:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung: GRZ: 0,4, GFZ: 1,2
- Geschossigkeit: 3-4 (ohne Attikageschoss)
- Offene Bauweise
- Durchgrünung der Grundstücke durch Pflanzung standortgerechter Bäume und Sträucher
- Für Wohnungen bis 50 m² ist 1,0 Stellplatz, für Wohnungen über 50 m² sind 1,5 Stellplätze und für Wohnungen über 100 m² sind 2,0 Stellplätze zu errichten
- Tiefgarage
- Festsetzung von Flächen für Wohngebäude mit sozialer Wohnraumförderung



Die städtebauliche Figur des Gestaltungsplans setzt die vorhandenen Strukturen fort, die räumlich bestimmenden Elemente der nördlich angrenzenden Bebauung bilden das Gerüst für das städtebauliche Prinzip.



Schwarzplan mit städtebaulicher Figur, unmaßstäblich

Vorgesehen ist im nördlichen Teil des Planungsgebietes eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, wobei das langgestreckte Gebäude zur Josefstraße eine angemessene 4-Geschossigkeit aufweisen sollte.

Die dreigeschossigen Einzelgebäude im südlichen Teil des Planungsgebietes nehmen die umliegende offene Bauweise auf. So zeigt sich das neue Wohngebiet zweigeteilt: Im Norden die blockrandartige Bebauung, im Süden die Einzelhäuser, die sich als Stadtvillen darstellen.



Gestaltungsplan, unmaßstäblich

7. Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Seveso-III-Richtlinie

Die Evonik Industries AG und die RheinPerChemie GmbH arbeiten an ihren Standorten in Rheinfelden (Baden) mit verschiedenen gefährlichen Stoffen, die unter die Seveso-III-Richtlinie fallen. Ziel dieser Richtlinie ist langfristig einen „angemessenen Abstand“ zwischen Betriebsbereichen und schutzbedürftigen Gebieten (Wohngebieten, öffentlich genutzten Gebäuden und Gebieten, Erholungsgebieten und Hauptverkehrswegen) zu wahren.

Der „angemessene Abstand“ von bis zu 850 m für die Betriebsbereiche der Werke der Evonik Industries AG und der RheinPerChemie GmbH in Rheinfelden wurde vom TÜV-Nord in einem Gutachten ermittelt. Weite Teile des Stadtgebiets liegen innerhalb dieses „angemessenen Abstands“, u. a. auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Josefstraße“.

Die gewachsene Gemengelage der Stadt Rheinfelden (Baden) lässt sich weder mittel- noch langfristig auflösen. Eine zukunftsfähige Innenstadtentwicklung muss weiterhin möglich sein, Um städtebaulich sinnvolle und abgewogene Spielräume für die künftige Stadt- bzw. Innenstadtentwicklung auszuloten und Leitlinien für ein verträgliches Miteinander der Innenstadt und der Betriebsbereiche zu definieren, hat die Stadt Rheinfelden das Städtebauliche Entwicklungskonzept Rheinfelden (Baden) zur Seveso-III-Richtlinie (vom 17.11.2016) erstellt.

Laut SEK Rheinfelden zur S-III-RL (S. 4) sind Bestandsnutzungen als schutzwürdige Gebiete und Nutzungen im Sinne des Art. 13 Seveso-III-RL / § 50 BImSchG zu bewerten.

Auf Seite 5 des SEK Rheinfelden zur S-III-RL sind die Ziele im Umgang mit den „angemessenen Abständen“ aufgeführt:

- Vermeidung einer Risikoerhöhung im Umfeld der Betriebsbereiche entsprechen Artikel 13 der Seveso-III-RL bzw. § 50 BImSchG,
- Gewährleistung des Schutzes der Bevölkerung im Falle eines Störfalls,
- die Stadtentwicklung von Rheinfeldern (Baden) im notwendigen und verantwortungsvollen Maß zuzulassen,
- Erhalt der Betriebe und ihrer Entwicklungsfähigkeit,
- Vereinfachung der baurechtlichen Genehmigungsverfahren (im Sinne einer Arbeitshilfe und Abwägungsgrundlage).

Das SEK Rheinfeldern zur S-III-RL gliedert das vom „angemessenen Abstand“ von 850 m betroffene Stadtgebiet in zwei Planungszonen mit einhergehenden Nutzungseinschränkungen. Mit diesem Zwei-Zonen-Modell trägt sie auf der Ebene der Bauleitplanung zur strukturierten Gebietsentwicklung und gegen die Verfestigung einer städtebaulichen Fehlentwicklung in der bestehenden Gemengelage bei (vgl. S. 7).

Bei Anwendung des SEK Rheinfeldern zur S-III-RL kann den Anforderungen von Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG entsprochen werden (vgl. ebd.).

Für das baurechtliche Genehmigungsverfahren stellt das SEK Rheinfeldern zur S-III-RL eine Arbeitshilfe für die erforderliche nachvollziehende Abwägung dar, die in jedem Einzelfall vorzunehmen ist (vgl. ebd.).

Gemäß SEK Rheinfeldern zur S-III-RL (vgl. S. 9) sind im Rahmen der Bauleitplanung die störfallrechtlichen Belange in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB einzustellen. Daneben sind jedoch auch städtebauliche und sozioökonomische Belange, die für die spezifische Bauleitplanung relevant sind, entsprechend ihrem jeweiligen Gewicht zu berücksichtigen. Dabei kommt den störfallrechtlichen Belangen nicht automatisch eine höhere Gewichtung oder gar „Ausschlusswirkung“ zu; sie sind mit dem ihnen objektiv zukommenden Gewicht im jeweiligen Planungsfall in die Abwägung einzustellen.

U.a. sprechen folgende städtebauliche und sozio-ökonomische Belange in Rheinfeldern (Baden) für eine Weiterentwicklung innerhalb der historisch gewachsenen Gemengelage Stadt-Industrie (Auszug):

- Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau über Generationen vorhandener Stadtquartiere und Siedlungsstrukturen
- Erhaltung, Entwicklung und Aufwertung zentraler Versorgungsbereiche sowie öffentlicher/privater Infrastruktureinrichtungen (Daseinsvorsorge)
- Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, der Schaffung/ Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumbildung weiter Kreise der Bevölkerung sowie der Bevölkerungsentwicklung

Um die Neuansiedlungen von schutzbedürftigen Nutzungen unter Abwägung des störfallrechtlichen Abstandsgebots zu begründen, wurde für die Stadtquartiere innerhalb des „angemessenen Abstands“ ein Zwei-Zonen-Modell mit einer Planungszone 1 und einer Planungszone 2 entwickelt. Schutzwürdige Nutzungen nach Seveso-III-Richtlinie sind Wohngebiete. Laut Tabelle 2 auf Seite 12 des SEK Rheinfeldern zur S-III-RL ist die Stufe der Schutzbedürftigkeit der Nutzung „**Wohngebiete**“ aber gering. Daher ist das Wohnen auch nach dem städtebaulichen Entwicklungskonzept grundsätzlich innerhalb des „angemessenen Abstands“ realisierbar.

Die Flächen des Bebauungsplans „Josefstraße“ liegen in Planungszone 2, die neue Nutzungen mit geringer Schutzbedürftigkeit zulässt (vgl. SEK Rheinfeldern zur S-III-RL, S. 20), bzw. Wohnanlagen bis 40 Wohneinheiten können realisiert werden.

Durch die Neuschaffung des Wohngebietes an der Josefstraße (im SEK als „Geplantes W Jahnstadion“ bezeichnet) durch Umnutzung eines Stadions inmitten der Kernstadt wird die ursprüngliche „Freiluft-Nutzung“ als Stadion zugunsten des Wohnens aufgegeben. Dadurch findet eine Risikominimierung innerhalb des „angemessenen Abstandes“ statt. Wegen einer modera-

ten Bevölkerungszunahme, die zu keiner signifikanten Veränderung der Einwohnerdichte führt, besitzt die Fläche in der abschließenden Risikobetrachtung keine Relevanz (vgl. Quartier Nr. 11, Anhang 1).

Im Bebauungsplan „Josefstraße“ entsteht ein Gebiet, das sich städtebaulich in zwei Teile gliedert. Der nördliche Teil mit dem blockrandartigen, in sich abgeschlossenen Wohnareal und der südliche Teil mit den geplanten Punkthäusern/ Stadtvillen. In beiden Teilen sollen je ca. 30- 40 Wohneinheiten entstehen um die hohe Nachfrage nach Wohnraum einigermaßen angemessen beruhigen zu können.

Trotzdem bleibt die Nachfrage nach Wohnungen und Baugrundstücken in Rheinfeldern sehr hoch und kann nur bedingt erfüllt werden. Die Stadt Rheinfeldern muss daher alle ihre potentiellen Flächen aus dem Flächennutzungsplan für den Wohnungsbau entwickeln, um den Bedarf zu decken auch wenn diese Flächen in der Kernstadt und somit im Bereich der Seveso-III-Richtlinie liegen.

Das Baugebiet „Josefstraße“ ist zentrumsnah, bereits voll erschlossen und die soziale Infrastruktur ist vorhanden. Dieser Entwicklungsmöglichkeit soll Vorrang vor dem Ausweisen neuer Flächen im Außenbereich gegeben werden.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen sozioökonomischen und städtebaulichen Belange ist die Entwicklung und Planung des neuen Wohngebietes an der Josefstraße vertretbar.

8. Umweltbelange

Beim Bebauungsplan „Josefstraße“ handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden kann. Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 BauGB.

Beim beschleunigten Verfahren kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden, wenn die zugelassene Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-/VSG nach EU-Recht) sind durch den Bebauungsplan nicht betroffen. Ebenso sind im Plangebiet oder den angrenzenden Flächen keine Landschafts- oder Naturschutzgebiete bzw. Besondere Biotope nach §32 NatSchG ausgewiesen.

Im Hinblick auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB ist eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung entbehrlich.

Das Planungsgebiet wurde bereits unter naturschutzfachlichen Kriterien in Augenschein genommen. Hierbei wurden insbesondere auf die vorhandenen Biotoptypen sowie der Baumbestand auf Habitat-Potentiale hin geprüft. Der Geltungsbereich besteht aus einem ehemaligen Freizeitgelände mit Sportanlage mit hohem Grünflächenanteil.

Biotoptypen

Nach Rückbau der Sportanlage besteht der Grünflächenanteil vorwiegend aus Trittrasen (Biotoptyp 37.71) und einer kleinflächigen Ruderalfläche (Biotoptyp 35.60). Ein typischer Trittrasenbestand besteht durch einen hohen Nährstoffeintrag, bedingt durch Hundekot, nicht mehr. Die inselartige Ruderalfläche weist hingegen vorwiegend Ruderalvegetation auf kiesigem, durchlässigem Substrat auf.

Baumbestand

Im Geltungsbereich befindet sich randständig ein parkähnlicher Baumbestand, der vornehmlich aus exotischen Baumgehölzen besteht, die vermutlich zwischen 1950 und 1990 gepflanzt wurden.

Folgende Arten wurden erfasst:

- Silber-Ahorn (*Acer saccharinum*), BHD 44
- Silber-Ahorn (*Acer saccharinum*), BHD 55
- Robinie (*Robinia pseudoacacia*), BHD 49
- Robine (*Robinia pseudoacacia*), BHD 80
- Silber-Ahorn (*Acer saccharinum*), BHD 70
- Roskastanie (*Aesculus hippocastanum*), BHD 38
- Kanadische Hybrid-Pappel (*Populus x canadensis*), BHD 90

Bei dem relativ alten Baumbestand handelt es sich um potentielle Bruthabitate für die Avifauna. Baumhöhlen kommen eher selten vor. Ausnahme hierbei ist die Kanadische Hybridpappel.

Die Durchführung einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich Vogel- und Fleermausarten ist zur Offenlage vorzulegen.

9. Ver- und Entsorgung

Das Grundstück ist über Kaminfeger- und Josefstraße erschlossen. Weitere straßenbauliche Maßnahmen sind nicht vorgesehen.

Die Wasserversorgung im Planungsgebiet ist durch bestehende Versorgungseinrichtungen gesichert.

Eine geordnete Abwasserbeseitigung kann durch Anschluss an das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt werden. Aufgrund hoher Kanalauslastung muss der Kanalanschluss in der Josefstraße erfolgen. Die Entwässerung erfolgt im Mischwassersystem über die vorhandenen Mischwasserleitungen. Anfallendes Oberflächenwasser ist zu versickern. Hierbei sind die Vorschriften zur naturverträglichen Regenwasserbewirtschaftung des Landkreises Lörrach zu beachten.

An die bereits im südwestlich verlaufenden Fuß- und Radweg vorhandene Fernwärmeleitung kann angeschlossen werden.

Die elektrische Versorgung der geplanten Gebäude kann durch Anschluss an das vorhandene unterirdische Ortsnetz erfolgen.

Rheinfelden, 02.01.2019
601/ Christiane Ripka